

Источники

1. Инвестиции в недвижимость в Беларуси: за и против // МТБлог. — URL: <https://mtblog.mtbank.by/investitsii-v-nedvizhimost-v-belarusi-za-i-protiv> (дата обращения: 20.11.2025).

2. Рынок недвижимости Беларуси в 2025 году: прогнозы, риски и рекомендации для покупателей и инвесторов // dolevoe.by. — URL: <https://www.dolevoe.by/article/article-all/stat-i-o-rynkie-niedvizhimosti/news-market/rynok-niedvizhimosti-bielarusi-v-2025-ghodu-proghnozy-riski-i-riekomiendatsii-dlia-pokupatielei-i-inviestorov-1642.html> (дата обращения: 20.11.2025).

3. Аналитический обзор рынка промышленной недвижимости Беларуси, 2025 // PROMETR.by. — URL: <https://prometr.by/analytics/obzor-rynka-promyshlennoj-nedvizhimosti-2025> (дата обращения: 20.11.2025).

4. Аналитика инвестиционной привлекательности недвижимости Беларуси // Myfin.by. — URL: <https://myfin.by> (дата обращения: 20.11.2025).

М. А. Зубров, Р. А. Чебан

БГЭУ (Минск)

Научный руководитель — Е. В. Андрос

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕХНОЛОГИЙ ИСКУССТВЕННОГО ИНТЕЛЛЕКТА НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ БЕЛАРУСИ

Рынок недвижимости — одна из ключевых отраслей экономики, обеспечивающая инвестиционную и социальную стабильность страны. На фоне цифровой трансформации он претерпевает изменения, связанные с внедрением технологий искусственного интеллекта (ИИ). ИИ сегодня становится важным инструментом повышения эффективности оценки, управления и прогнозирования в сфере недвижимости. Его использование способствует росту прозрачности сделок, ускорению процессов и снижению издержек.

Современные ИИ-системы находят применение в нескольких направлениях: интеллектуальная оценка объектов, анализ рыночных тенденций, управление активами и цифровое сопровождение сделок.

Наиболее значимым шагом в цифровизации белорусского рынка недвижимости стало внедрение в 2025 г. портала оценки рыночной стоимости квартир в Минске, созданного Национальным кадастровым агентством (НКА). Портал использует методы машинного обучения и анализа больших данных для определения диапазона рыночных цен с учетом инфраструктуры, состояния объектов, локации и динамики спроса. Алгоритм формирует ориентировочную стоимость на ос-

нове статистики сделок, объявлений и кадастровых данных, предоставляя пользователям доступ к достоверной информации онлайн [1].

Применение таких решений обеспечивает ряд экономических эффектов: сокращение временных затрат, повышение объективности анализа, снижение зависимости от субъективных оценок и формирование единой базы достоверных рыночных данных. Это способствует повышению инвестиционной прозрачности и укреплению доверия участников рынка.

Мировая практика показывает, что внедрение ИИ дает ощутимый экономический эффект. Например, исследование Morgan Stanley показало, что автоматизация около 37 % задач в секторе недвижимости США может привести к экономии примерно 34 млрд долл. США к 2030 г., главным образом за счет оптимизации управленческих, административных и сервисных функций. Кроме того, почти 49 % агентств недвижимости США зафиксировали снижение операционных расходов благодаря ИИ — в среднем до 15 % [2].

Эти данные свидетельствуют о высокой практической ценности ИИ, и белорусская практика, в свою очередь, демонстрирует значительный потенциал для достижения аналогичных результатов. В перспективе на основе уже существующих данных возможно развитие систем автоматической оценки арендных ставок, прогнозирования спроса и инструментов поддержки инвестиционных решений. Такие системы будут учитывать сезонные колебания, демографические изменения и инфраструктурные проекты, формируя точные рекомендации для девелоперов, инвесторов и органов власти.

Успешная интеграция ИИ требует качественных данных, компетентных специалистов и правовой базы по защите информации. При выполнении этих условий, как показывает мировая практика, искусственный интеллект может стать ключевым драйвером трансформации рынка, создавая условия для устойчивого развития и баланса интересов участников.

Источники

1. Портал оценки рыночной стоимости квартир в г. Минске // Национальное кадастровое агентство. — URL: <https://analytics.nca.by> (дата обращения: 11.11.2025).

2. How AI is reshaping real estate // Morgan Stanley. — URL: <https://www.morganstanley.com/insights/articles/ai-in-real-estate-2025> (date of access: 11.11.2025).